

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Frasers Property (China) Limited

星獅地產（中國）有限公司*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：535）

為考慮收購要約而提供之本集團經調整未經審核綜合資產淨值

本公佈乃根據上市規則第13.09(1)條之規定而刊發。

謹此提述輝煌商務有限公司（「收購人」）與星獅地產（中國）有限公司（「本公司」）分別於二零一二年九月二十五日、二零一二年九月二十八日及二零一二年十月十六日聯合刊發之該等公佈，以及於二零一二年十月二十九日聯合刊發之綜合要約及回應文件（「綜合文件」），內容有關（其中包括）收購要約。除文義另有所指外，本公佈所用詞語與綜合文件所界定者具有相同涵義。

為考慮收購要約而提供之於二零一二年三月三十一日股東應佔本集團經調整未經審核綜合資產淨值

董事會謹提請股東及公眾投資者留意綜合文件「董事會函件－有關本集團之其他資料－(4)經調整資產淨值」一節所載有關於二零一二年三月三十一日股東應佔本集團經調整未經審核綜合資產淨值之資料，旨在向股東提供資產淨值數字以供考慮收購要約。董事會注意到，世邦魏理仕有限公司於估值日期作出之估值被用於計算經調整資產淨值。根據本集團之會計政策，在建投資物業及發展中物業按成本減任何減值虧損入賬，而持作銷售物業則按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。下文轉載綜合文件之相關章節內容。

「(4) 經調整資產淨值

由於本公司為物業公司及鑑於（其中包括）上文第(2)及(3)段披露之事宜，董事會認為將股份收購價與本公司的資產淨值比較為股東評估股份收購價公平性之相關基準。因此，經參考估值報告所示之本集團物業權益之最近期估值（扣除相關稅務負債及非控股權益後），本集團於二零一二年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值（「資產淨值」）自港幣2,379,410,000元調整至港幣3,633,367,000元。股東務請留意，向股東及購股權持有人提供該經調整資產淨值數字是為向彼等提供有關本集團的進一步資料，以供考慮收購要約。

誠如下文附註1至5所載，該等經調整資產淨值數字以及為達致該等數字所作之整體調整於編製本公司之財務報表時將不會計及。董事會進一步謹請股東及公眾投資者垂注，世邦魏理仕有限公司於估值日期之估值乃用於計算經調整資產淨值，根據本集團之會計政策，在建投資物業及在建物業乃按成本減任何減值虧損列賬，而待出售物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬，本集團之賬目概不會對該等物業之市值作出任何調整。此外，於計算投資物業之經調整資產淨值時，本集團假設物業已出售，故預扣稅已作實。然而，根據本集團之會計政策及為編製本集團之賬目，本集團將不會假設投資物業已出售，故不會有已作實預扣稅。

該等調整之詳情載列如下：

	投資物業 港幣千元	在建 投資物業 港幣千元	發展中 物業 港幣千元	持作 銷售物業 港幣千元	未經審核 綜合資產 淨值 港幣千元
未經審核綜合					
於二零一二年三月三十一日股東應佔 本集團資產淨值 (附註1)					2,379,410
於二零一二年三月三十一日之每股 資產淨值 (根據最後實際可行日期 已發行6,864,136,580股股份計算)					<u>港幣0.347元</u>

	投資物業 港幣千元	在建 投資物業 港幣千元	發展中 物業 港幣千元	持作 銷售物業 港幣千元	未經審核 綜合資產 淨值 港幣千元
加： 於估值日期對本集團持有之 物業權益進行估值所產生 之重估盈餘 (附註2)	667,648	360,300	2,662,461	93,002	3,783,411
減： 重估盈餘所產生之遞延稅項 (附註3)	216,985 (附註4)	117,097	1,597,477	45,805	1,977,364
減： 非控股股東權益應佔扣除遞延 稅項後之重估盈餘	57,544	0	480,840	13,706	552,090
本公司持有人應佔重估盈餘淨額	393,119 (附註1)	243,203	584,144	33,491	1,253,957
經調整資產淨值					<u>3,633,367</u>
每股經調整資產淨值 (根據最後實際 可行日期已發行6,864,136,580股 股份計算)					<u>港幣0.529元</u> (附註4及5及6)

附註：

1. 投資物業之估值並無列於截至二零一二年三月三十一日止之中期期間。該估值乃由世邦魏理仕有限公司就收購要約於估值日期作出。世邦魏理仕有限公司所編製之於估值日期之評估報告載於本綜合文件附錄三。投資物業之先前估值由世邦魏理仕有限公司就建議(定義見私有化通函)於二零一二年四月十日作出。同樣，該估值並無列於截至二零一二年三月三十一日止之中期期間。世邦魏理仕有限公司所編製之於二零一二年四月十日之評估報告載於私有化通函附錄二。
2. 即於估值日期本集團持有之物業權益之資本值(經世邦魏理仕有限公司評估)減本集團於二零一二年九月三十日持有之物業權益之賬面值。
3. 即估計有關稅項，乃根據於按估值價格出售物業時將產生之估計土地增值稅、企業所得稅及預扣稅計算。

就發展中物業而言，遞延稅項乃根據有關項目之預算業績並參照類似項目之過往實際稅率(包括土地增值稅(「土地增值稅」)、企業所得稅(「企業所得稅」)及預扣稅(「預扣稅」))根據中國相關法律法規所載規定估計得出。就投資物業及在建中投資物業而言，遞延稅項乃根據25%之企業所得稅及10%之預扣稅計算，而土地增值稅並不適用。就位於中國之持作出售物業而言，遞延稅項乃根據25%之企業所得稅、就重估盈餘按累進稅率為30%之土地增值稅及10%之預扣稅計算。就位於香港之持作出售物業而言，由於香港並無徵收資本利得稅且本公司有尚未動用稅項虧損可用於抵銷應課稅收入，故本公司並無就遞延稅項作出撥備。

4. 儘管本公司擬出售位於北京之搜狐網絡大廈，鑑於該物業繼續持作投資物業且尚未重新分類為持作出售物業，故並無就該物業之重估盈餘之土地增值稅計提撥備。倘相關物業被重新分類為持作出售物業並被出售，則本集團須繳納額外之土地增值稅。倘計及相關土地增值稅及非控股股東權益應佔相關金額，則每股經調整資產淨值將微降至約港幣0.527元。
5. 本集團尚未獲得與上海山水四季城項目第三至五期之土地有關之各種批文，且並未就額外土地相關費用與中國有關機關進行磋商。然而，於最後實際可行日期，本公司無法確定是否能夠獲取項目註冊批文，且本公司無法估計倘取得批文後本集團須支付之額外土地相關費用金額。誠如估值報告所述，在對該物業進行評估過程中，世邦魏理仕有限公司並無計及該額外土地相關費用，而本集團須予支付之任何金額將會導致該物業之市值減少相同金額。倘假設該物業之價值與其賬面值相同且並無發生增值，則每股經調整資產淨值將降至約港幣0.471元，此僅供獨立股東額外參考。
6. 計算經調整資產淨值並無計及：(i)本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核財務業績；及(ii)截至二零一二年九月三十日止六個月本集團因出售物業權益而確認之任何收入及就此產生之相關成本／費用。因此，經調整資產淨值可能無法完全反應本集團於二零一二年九月三十日止相關資產值。鑑於於二零一二年三月三十一日，持作銷售出售物業之賬面值約為港幣1,200,000元，佔本集團於二零一二年三月三十一日持有之物業總權益約0.03%，而出售彼等所得之款項約為港幣2,900,000元，本公司認為出售持作銷售物業對本集團而言並不重要，而出售持作銷售物業對經調整資產淨值產生之影響亦不重大。
7. 根據本集團之會計政策，因投資物業之公允值變動而產生之收益或虧損將於產生年度列入收益表。在建投資物業及發展中物業按成本減任何減值虧損入賬，而持作銷售物業則按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。」

有關其他詳情，股東及公眾投資者務請參閱世邦魏理仕有限公司所編製之估值報告（載於綜合文件附錄三）。

於考慮經調整資產淨值之影響時，股東應考慮綜合文件之全部條款。

本公司股東及其他投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
星獅地產（中國）有限公司
主席
郭彰國

香港，二零一二年十月二十九日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括一名執行董事梁家慶先生；五名非執行董事張福成先生、張雪倩女士（其替任董事為謝南俊先生）、許遵傑先生、林怡勝先生及鄧國佳先生；以及四名獨立非執行董事郭彰國先生、張國光先生、許照中先生（太平紳士）及黃秀明女士。